



IBA Berlin 2020

## Studie

Urbane Lebenswelten

Strategien zur Entwicklung großer Siedlungen

# 13 MEHR ALS WOHNEN - VON DER BRACHE ZUM STADTQUARTIER



Zürich

## Zielsetzung

Das Projekt ist ein Pilotprojekt. Auf einer Industrie- und Gewerbebrache soll ein nachhaltiges, durchmischtes und bezahlbares Wohngebiet im Norden Zürichs entstehen. Sozial wird eine vielfältig gemischte Bevölkerung angestrebt, ökonomisch sollen niedrige Mieten durch genossenschaftlichen, nicht gewinnorientierten Wohnungsbau erzielt werden. Ökologisch dienen die Vorgaben zur 2000-Watt-Gesellschaft als Leitbild.





### Art des Projektes

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

### Projektdate

#### Zeitraum

2007 - 2015

Bauzeit geplant: 2012 - 2015

#### Konzeption

Baugenossenschaft mehr als wohnen  
und die Architekten:

futurafrosch GmbH, Zürich

DUPLEX Architekten AG, Zürich

Miroslav Sik Architekturbüro, Zürich

Müller Sigrist Architekten AG, Zürich

pool Architekten, Zürich

#### Auftraggeber

Baugenossenschaft mehr als wohnen

#### Umfang

Areal: 40.00 m<sup>2</sup>,

450 Wohneinheiten, ein Stadtquartier  
mit Wohn- und Arbeitsraum für 1000  
Menschen

### Kontext

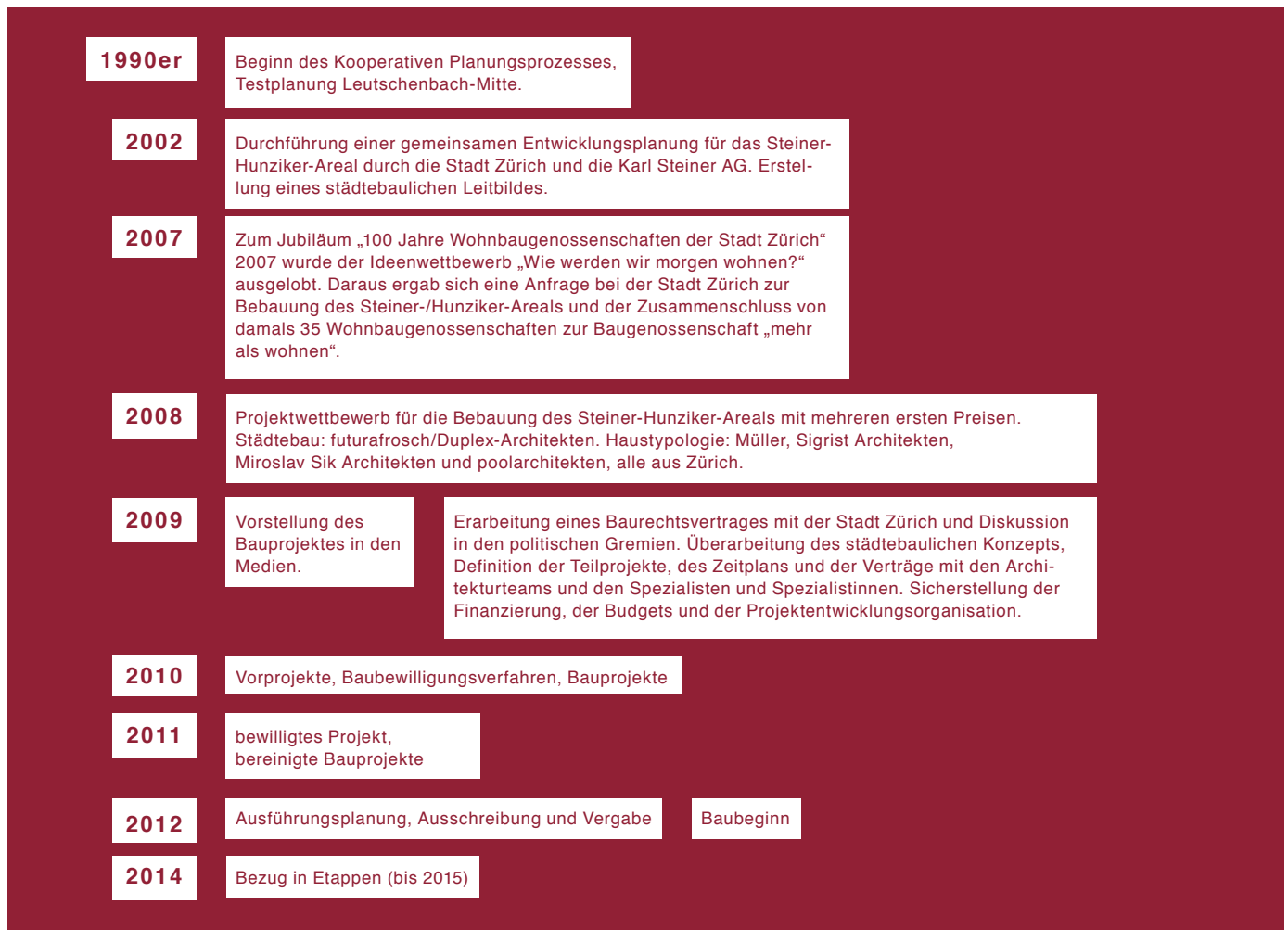
Die Nachfrage nach Wohnraum in der wachsenden Stadt Zürich ist groß und ein Angebot am freien Immobilienmarkt fast nicht vorhanden. Innerstädtisches Wohnen ist zunehmend gefragt. Das Leutschenbach-Areal in Zürich Nord ist das letzte große Entwicklungsgebiet der Stadt. Das baulich und funktional heterogen strukturierte Quartier befindet sich in den letzten Jahren im Wandel vom Industrie- und Gewerbegebiet zum Dienstleistungs- und Wohnstandort. Es ist vom Bahnhof Oerlikon direkt erschlossen und in Flughafen- und Autobahnnähe. Der Opfikerpark wurde bereits 2006 zur Naherholung und als Freizeitfläche fertig gestellt. Entwicklungsziele sind:

- Leutschenbach soll ein attraktiver, durchmischter und belebter Stadtteil werden.

- Freiräume und Architektur von hoher Qualität sollen ein positives Image schaffen.

- Das Entwicklungs-Leitbild soll im kooperativen Verfahren mit finanzieller Beteiligung der Grundeigentümer und -eigentümerinnen an den gebietsaufwertenden Maßnahmen realisiert werden (siehe: Entwicklungskonzept, 2000).

Insgesamt ist Leutschenbach als Gebiet für Dienstleistungsflächen mit ergänzendem Wohnen festgelegt worden. Im Endausbau des gesamten Stadtteils werden 20.000 Arbeitsplätze und Wohnungen für 3000 – 4000 Menschen realisiert. Das konkrete Projektgebiet, das Steiner-/Hunziker-Areal, ist ein vormaliges Industrie- und Gewerbegebiet.



### Organisation, Strategie und Akteure

Das Projekt entsteht durch einen Zusammenschluss von 30 Wohnungsbaugenossenschaften und wird inzwischen von fast 50 Genossenschaften unterstützt.

Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens zur Bebauung des Steiner-/Hunziker-Areals wurde die Genossenschaftsbasis, die Mitglieder der Genossenschaft, eingeladen, sich aktiv am Entwicklungsprozess zu beteiligen. Sie bildeten themenspezifische Arbeitsgruppen zu Nutzung, Ökologie, Ökonomie und Technologie des zu planenden Gebietes. Über so genannte „Echoräume“ erhalten zukünftige Mieter und Mieterinnen Mitspracherecht am Planungsprozess. Im Echoraum bekommen sie fachlichen Input im Plenum, danach diskutieren die Beteiligten in einzelnen Workshops. Abschließend wird die Gruppendiskussion zusammengefasst. Die Veranstaltungen werden moderiert. So werden alle wesentlichen Entwicklungsschritte – wie z.B. auch der Architekturwettbewerb – zur Diskussion gestellt.

Der Architekturwettbewerb 2008/2009 prämierte mehrere Büros: die ARGE futurafrosch/DUPLEX Architekten für den städtebaulichen Masterplan und drei weitere zur Weiterbearbeitung des Wohnungsbaus im prämierten Masterplan. An den Wettbewerb schloss sich ein Dialogverfahren aller beteiligten Architekturbüros mit Fachplanenden, Vertretern und Vertreterinnen der Stadt und der Genossenschaft zur Überarbeitung des Entwurfes an.

Alle Projektschritte werden in Reports ausführlich dokumentiert, um Entscheidungs- und Umsetzungsprozesse nachvollziehbar zu machen.



1

### Städtebaukonzept

Die Thesen aus dem Ideenwettbewerb 2007 „Wie wohnen wir morgen?“ dienen als programmatische Grundlage für das innovative Pilotprojekt:

- Schaffen von Stadt – nicht Agglomeration
- Schaffen von gemeinsam nutzbaren halböffentlichen Flächen
- Individuelle Gestaltung des Wohnraums
- Mitbestimmung bei der Ausgestaltung des privaten Wohnraums, «Mitbauen»
- Wiedereroberung des öffentlichen Raums: im Quartier haben Fußgänger und Fußgängerinnen Priorität
- Das eigene Quartier: Sehnsucht nach kultureller Identität, „Heimat“
- Energetische Optimierung: sparsamer Umgang mit Ressourcen
- Nutzungsflexibilität: Entkopplung des Bauens von Nutzungsvorstellungen
- Nutzungsmischung: keine Trennung von Arbeit, Wohnen, Freizeit
- Das Schaffen von Rahmenbedingungen für die Selbstorganisation
- Räume ohne definierte Nutzung erhalten: Zwischennutzungen zulassen
- Wohnen am Existenzminimum (mehr als wohnen Report 1, S. 9)

Die Preisträger des Masterplans entwickeln eine an Blockrandbebauung erinnernde, stadträumliche Typologie mit dreizehn großen Bauvolumen (35 – 30 m tief, 4 – 8 Geschosse hoch), in deren Zentrum ein städtischer Platz liegt. Da das Areal nahezu unbewohnt ist, fehlen bis auf das Schulhaus Leutschenbach Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Sie sollen in die neue Wohnbebauung integriert werden. Gleichzeitig soll das Gebiet Verbindung, Andockstelle und sozialer Impulsgeber für benachbarte problematische Siedlungsgebiete werden. „Um dem Typus der grauen Vorstadt mit gleichförmiger Siedlungsbebauung entgegen zu wirken, generieren wir städtische Dichte, einen Ort, der zum Identitätsträger für einen wachsenden Stadtteil wird. Wir bauen ein Quartier, keine Siedlung.“ (futurafrosch webpage) Es ist interessant, dass das Wort Siedlung innerhalb dieses Projektes ausschließlich negativ belegt ist. „Stadtteil“ wird der „Siedlung“ als positives Konzept gegenübergestellt.



2



4

### Ökologische Ziele

Angestrebt wird die „2000-Watt-Gesellschaft“, was bedeutet, dass der derzeitige durchschnittliche pro-Kopf-Energieverbrauch in der Schweiz um 2/3 reduziert werden soll. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Eine Nutzungsmischung ermöglicht ein umweltverträgliches Wohn- und Lebensmodell der kurzen Wege.
- Kompakte Baukörper minimieren den Energieverbrauch
- Optimierung des Ressourcenaufwandes zur Herstellung und beim Transport der Baumaterialien
- Einsatz lokaler Energieproduktion
- Mobilitätskonzept mit reduziertem Angebot für individuelle Mobilität: Mobilitätspool mit Elektrofahrzeugen (mit Anhängern für Einkäufe), einer Servicestation für Reparaturen, Carsharing, breites Angebot unterschiedlicher Fahrradabstellmöglichkeiten bei und in den Häusern, Kommunikations- und Lenkungsmaßnahmen (hohe Parkplatzmieten für PKWs)

### Ökonomisches Konzept

Durch nicht renditeorientiertes Bauen (Genossenschaften) sollen bezahlbare Mieten erzielt werden. 20% der Wohnungen werden mit Mitteln der Wohnbauförderung gefördert. Weitere 20% sollen, unter Auflagen bezüglich des Wiederverkaufs, als günstige Eigentumswohnungen verkauft werden.



3

### Soziale Mischung

Zur Gewährleistung der sozialen Mischung ist es erforderlich, den Anteil von Wohnungen für die untere bis mittlere Einkommensschicht im Stadtgebiet zu erhalten. Die Anzahl von Wohnungen in der Hand von gemeinnützigen Trägern soll hierzu erhöht werden. Er beträgt zur Zeit 25%.

Gemäß den im Ideenwettbewerb erarbeiteten Thesen soll nicht zwischen Wohnraum und Arbeitsraum getrennt werden und Wohnungen in den unterschiedlichsten Größen von 1 – 10 Zimmern, im durchschnittlichen Mix 2,5 – 5,5 Zimmer, angeboten werden. Zuschaltbare Räume oder neue Grundrisskonzepte lassen variable Wohnungsgrößen entstehen, die unterschiedliche Lebensstile und Familienkonstellationen beherbergen können. 60 Zimmer sind für Studierende reserviert. Die Stiftung Kinder- und Jugendheime richtet eine Wohngruppe ein, eine Kinderkrippe entsteht und eine Kindergartenklasse aus dem Schulhaus Leutschenbach zieht ins Erdgeschoss eines Gebäudes ein. Die meisten Anfragen kamen von Menschen über 60 – oft von solchen, die mit ihren Freunden eine Alters-WG gründen wollen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und behindertengerecht.

Eine ständig besetzte Rezeption soll zur Förderung der Vernetzung der Bewohnerschaft dienen. Hier können Menschen Dienstleistungen anbieten und tauschen und in der Erdgeschosszone sollen ein oder mehrere Läden zur täglichen Grundversorgung entstehen sowie ein Restaurant, Büros und Flächen für Kleinunternehmer und -unternehmerinnen. Hier kann man sich mit einem Konzept bewerben und bekommt die Fläche, wenn durch den Betrieb ein großer Nutzen für das Quartier entsteht, günstiger. (Andreas Wirz dipl. Architekt ETH, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, im Gespräch). Des Weiteren entstehen ein Hotel und diverse Büro- und Gewerbeflächen.



5



6



7

### Fazit

Das Konzept, durch eine Stärkung von Genossenschaften bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu sichern, ist viel versprechend, zumal das ganze Vorhaben nur zu sehr geringen Teilen öffentlich gefördert wird und sich weitgehend finanziell selbst trägt. Auch der Umfang der Ziele in den Bereichen soziale Mischung, Ökologie und Ökonomie erscheint für ein innovatives Pilotprojekt dieser Größenordnung angemessen. Ob diese Ziele erreicht werden, kann sich erst nach der Fertigstellung des Stadtteils und durch seinen Gebrauch zeigen.

Auffällig ist, dass trotz des großen Projektumfangs keine prozessorientierte Planung in unterschiedlichen Teilabschnitten vorgeschlagen wird, um auf eventuell auftretende Probleme während der Realisierung reagieren zu können. Die großen Gebäudetiefen könnten die Qualität der Innenräume mindern, und die fein gegliederte Differenzierung der öffentlichen Räume wird fertig gestellt, bevor Menschen den Stadtteil beziehen. Wenn auch die architektonische Qualität der innerhalb eines strikten Kostenrahmens zu entwickelnden Gebäude sehr hoch ist, erscheint es unsicher, ob die an Blockrandbebauung angelehnte Struktur wirklich als Fortschreibung des Städtischen empfunden und nicht doch als Siedlung wahrgenommen wird. Positiv ist in jedem Fall die genaue Dokumentation aller Abläufe, die wie es auch die Verfasser sagen, Lernprozesse ermöglicht und unterstützt.

# PROJEKTÜBERSICHT STRATEGIEN

baulich-  
räumlich

gesell-  
schaftlich

öko-  
nomisch



P01\_WIMBY! HOOGVLIET



P02\_X WOHNUNGEN



P03\_FREEHOUSE ROTTERDAM



P04\_OLEANDERWEG



P05\_SCHORFHEIDEVIERTEL



P06\_CAMPUS EFEUWEG



P07\_HAUS DER JUGEND KIRCHDORF



P08\_TREEHOUSES



P09\_TOUR BOIS-LE-PRETRE



P10\_SARGFABRIK



P11\_TÖRNROSEN TOWER



P12\_STADT:WERK:LEHEN



P13\_MEHR ALS WOHNEN